

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah ialah kebutuhan pokok manusia, perihal tersebut telah tidak jadi rahasia universal lagi kalau dalam menempuh kehidupan seorang ataupun sesuatu tubuh hukum membutuhkan tanah buat melaksanakan aktivitas tiap harinya ataupun selaku tempat tinggal. Tidak hanya itu, kebutuhan atas tanah berusia ini terus menjadi bertambah sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah tubuh usaha, serta meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah ialah sebagian dari permukaan bumi yang bisa dipunyai hak oleh tiap orang ataupun tubuh hukum, hak- hak yang mencuat di atas hak atas permukaan bumi itu tercantum didalamnya bangunan serta benda- benda yang terdapat di atasnya.

Begitu berartinya keberadaan tanah dalam kehidupan manusia, hingga proteksi hendak hak tanah yang dimiliki oleh manusia jadi berarti. Negeri Kesatuan Republik Indonesia yang bersumber pada Undang- Undang Bawah 1945 merupakan negeri hukum yang membagikan jaminan serta membagikan perlindungan atas hak- hak masyarakat negaranya. Undang- Undang Bawah Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) melaporkan:“ Bumi serta air serta kekayaan yang tercantum didalamnya dipahami oleh negeri serta dipergunakan buat sebesar- besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Saat sebelum berlakunya UUPA, hukum tanah di Indonesia bertabiat dualisme, yang maksudnya kalau tidak hanya mengakui keberadaan hukum

tanah adat yang bersumber dari hukum adat, pula mengakui pula peraturan-peraturan menimpa tanah yang didasarkan atas hukum barat. Pasal 5 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang UUPA mengatakan kalau:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air serta ruang angkasa yakni hukum adat, selama tidak berlawanan dengan kepentingan nasional serta negeri, yang bersumber pada atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia dan dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini serta dengan peraturan perundangan yang lain, seluruh suatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Perihal ini menampilkan kalau terdapatnya ikatan silih keterkaitan ialah hukum adat sudah hadapi penyesuaian dalam pembangunan hukum tanah nasional yang berperan selaku sumber utama norma-norma hukum tanah nasional. Yang jadi bawah proteksi hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang diperuntukan buat kesejahteraan serta kemakmuran rakyat dalam kerangka Negeri Kesatuan Republik Indonesia. Kedudukan pemerintah jadi berarti di bidang pertanahan serta salah satu wujud kedudukan pemerintah ialah pertanggungjawaban pemerintah dengan metode membagikan proteksi terhadap hak kepunyaan atas tanah yang dipunyai oleh warga bersumber pada fakta yang legal. Fakta kepemilikan tanah dapat didapatkan dengan metode jual-beli, hibah, peninggalan maupun perbuatan hukum yang lain yang dicoba dengan perjanjian.

Sesuatu perjanjian bisa berupa tertulis maupun tidak tertulis. Pasal 1338 KUHPerdara, menetapkan kalau seluruh perjanjian yang terbuat secara legal“ berlaku selaku Undang-Undang” buat mereka yang membuatnya. Dengan kata lain ini dimaksudkan kalau sesuatu perjanjian yang terbuat secara legal maksudnya tidak berlawanan dengan Undang-Undang mengikat kedua belah

pihak. Perjanjian itu pada biasanya tidak bisa ditarik kembali, kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak ataupun bersumber pada alasan- alasan yang diresmikan oleh Undang- Undang.

Jual-beli ialah salah satu metode terbentuknya peralihan hak atas tanah. Secara universal, jual-beli ialah sesuatu perbuatan dimana pihak penjual berkewajiban buat membagikan benda yang jadi objek jual- beli kepada pihak pembeli dengan menerima beberapa pembayaran. Sebutan jual- beli tanah dalam Peraturan Perundang- Undangan disebutkan dalam syarat Pasal 26 UndangUndang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Bawah Pokok-Pokok Agraria yang biasa diketahui dengan UUPA, menyangkut pemindahan hak kepunyaan atas tanah.

Pengikatan jual-beli ialah sesuatu wujud perjanjian yang timbul dari kebutuhan hukum yang tumbuh di tengah warga. Pengikatan jual- beli tanah tidak ditemui dalam wujud perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara, hendak namun perjanjian pengikatan jual- beli tanah ini kerap kita temukan dalam kehidupan tiap hari ditengah warga maupun di kantor- kantor Notaris. Perjanjian ini ialah sesuatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual- beli tanahnya. Dalam KUHPerdara, menganut sistem kalau perjanjian jual- beli itu cuma bertabiat obligatoir saja maksudnya perjanjian jual- beli bagi KUHPerdara itu belum memindahkan hak kepunyaan, ada pula hak kepunyaan baru berpindah dengan dikerjakannya levering ataupun penyerahan. Sahnya sesuatu levering itu terdapat 2 ketentuan: 1) Sahnya perjanjian jual-beli“ obligatoir” yang jadi bawah dikerjakannya levering. 2) Levering tersebut dicoba oleh orang yang berhak berbuat leluasa terhadap benda itu.

Perjanjian jual-beli tanah dalam prakteknya kerap terbuat dalam wujud akta otentik, sesuatu akta otentik yakni sesuatu akta yang terbuat dalam wujud yang ditetapkan undang- undang oleh ataupun dihadapan pejabat universal yang berwenang buat itu ditemat akta itu terbuat. Ketentuan otensitas sesuatu akta ialah: 1) Dalam wujud yang ditetapkan oleh Undang- Undang; 2) Oleh ataupun dihadapan pejabat umum; 3)Pejabat tersebut wajib berwenang di tempat dimana akta tersebut dibuat menimpa tipe serta wujud akta, penerapan, prosedur pembuatannya serta pembatalannya diatur oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Registrasi Tanah pada Pasal 95 hingga dengan Pasal 102, Peraturan Menteri Negeri Agraria Kepala Tubuh Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 menimpa Syarat Penerapan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Registrasi Tanah, serta Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Kepala Tubuh Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Serta Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah. Akta PPAT/ NOTARIS ialah salah satu sumber informasi untuk pemeliharaan informasi registrasi tanah, hingga harus terbuat sedemikian rupa sehingga bisa dijadikan bawah yang kokoh buat registrasi pemindahan serta pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh sebab itu PPAT/ NOTARIS bertanggung jawab buat mengecek syarat- syarat buat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Tata metode serta formalitas pembuatan akta otentik merupakan ialah syarat hukum yang memforsir, maksudnya tata metode serta prosedur pembuatan itu wajib diiringi dengan kenyataan yang jelas tanpa boleh terdapat penyimpangan sedikitpun. Penyimpangan dari tata metode serta prosedur

pembuatan akta otentik hendak bawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu. Akta jual-beli itu sendiri merupakan dokumen formal yang dikeluarkan oleh PPAT/ NOTARIS yang memiliki kekuatan pembuktian yang absolut serta mengikat, sehingga akta pengikatan jual-beli ialah sesuatu akta ataupun pesan pembuktian yang mempunyai kekuatan pembuktian di sidang. Pembuktian merupakan penyajian alat-alat fakta yang legal bagi hukum kepada hakim yang mengecek sesuatu masalah guna membagikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan.

Guna utama akta merupakan selaku perlengkapan fakta yang maksudnya tujuan utama dari pembuatan akta itu sendiri yakni memanglah buat diperuntukkan selaku kebenaran atas kepemilikan ataupun sesuatu perbuatan perjanjian. Pembuktian tidak bisa ditegakkan tanpa terdapatnya fakta-fakta yang mendukungnya, apabila perlengkapan fakta yang di informasikan di sidang nantinya tidak sanggup membetulkan kenyataan yang berkaitan dengan masalah yang disengketakan hingga tidak bernilai selaku perlengkapan fakta. Pengikatan jual-beli biasanya berisikan janji-janji buat melaksanakan jual-beli tanah, dengan dorongan Notaris para pihak merumuskan hal- hal yang diperjanjikan. Sesuatu perjanjian tidak senantiasa berjalan baik, adakalanya terjalin kondisi- kondisi tertentu yang bisa berakibatkan perjanjian hadapi pembatalan, baik dibatalan oleh para pihak maupun atas perintah majelis hukum. Dalam aktivitas perjanjian jualbeli. Jual-beli ialah bagian dari hukum perdata serta ialah peristiwa hukum dan legal dimata hukum, apabila terjalin sesuatu masalah ialah perihal yang bisa dituntut

ataupun diajukan tuntutan di depan majelis hukum. Bagi Pasal 1446

KUHPerdata:

“Pembatalan atas perjanjian yang sudah terbuat antara kedua belah pihak yang melaksanakan perjanjian, bisa dimintakan pembatalannya kepada hakim, apabila salah satu pihak yang melaksanakan perjanjian itu tidak bisa penuhi ketentuan subyektif yang tercantum pada ketentuan sahnya perjanjian.”

Dengan demikian apabila perjanjian jual- beli tersebut tidak legal ataupun setelah itu dibatalkan oleh hakim hingga leveringnya dikira tidak sempat terjalin. Perjanjian jual- beli legal apabila sudah cocok dengan Pasal 1320 KUHPerdata, ialah ketentuan sahnya perjanjian: 1) Setuju mereka yang mengikatkan dirinya; 2) Cakap dalam berbuat; 3) Sesuatu perihal tertentu; 4) Sesuatu karena yang halal.

2.1 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis membuat rumusan masalah sebagai panduan pembahasan, agar pembahasan tetap berada pada judul diatas.

1. Bagaimana Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa dalam Putusan Nomor 14/Pdt.G/2017/PN.RAP ?
2. Bagaimana Diktum (Pernyataan putusan terakhir) putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat dalam putusan nomor 14/Pdt.G/2017/PN.RAP?

3.1 Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah diatas dapat diketahui bahwa tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa dalam Putusan Nomor 14/Pdt.G/2017/PN.RAP.

3. Untuk Mengetahui Diktum (Pernyataan putusan terakhir) putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat dalam putusan nomor 14/Pdt.G/2017/PN.RAP.

4.1 Manfaat Penelitian

Manfaat penulisan yang dapat diperoleh dari penulisan Skripsi ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

- 4.1. Memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata terkait dengan perkara sengketa tanah.
- 4.2. Memperkaya referensi dan literatur dalam dunia kepustakaan, khususnya perbuatan melawan hukum dan sengketa tanah.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan jawaban atas masalah yang diteliti yang kemudian dapat mengembangkan pola pikir, penalaran dan pengetahuan penulis dalam menyusun suatu penulisan hukum
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan para pembaca pada khususnya mengenai sengketa kepemilikan tanah dan perbuatan melawan hukum di pengadilan.

5.1 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini penulis uraikan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Memberikan gambaran secara singkat dan jelas mengenai hal – hal yang melatar belakangi permasalahan yang menjadi dasar pembahasan penulisan pembahasan penulisan hukum (skripsi) ini yang kemudian mengenai pokok permasalahan tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini diuraikan mengenai tinjauan kepustakaan yang terdiri dari kerangka teori dan kerangka pemikiran. Dalam kerangka teori berisi tentang sengketa tanah.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai Tempat dan Waktu Penelitian, Bahan dan Alat penelitian, Cara Kerja , termasuk didalamnya Analisis Data penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Berisikan tentang hasil dan pembahasan dari penelitian.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Yang menjelaskan tentang kesimpulan dan saran dari masalah yang telah diteliti oleh penulis dalam kajian penulisan skripsi.

DAFTAR PUSTAKA